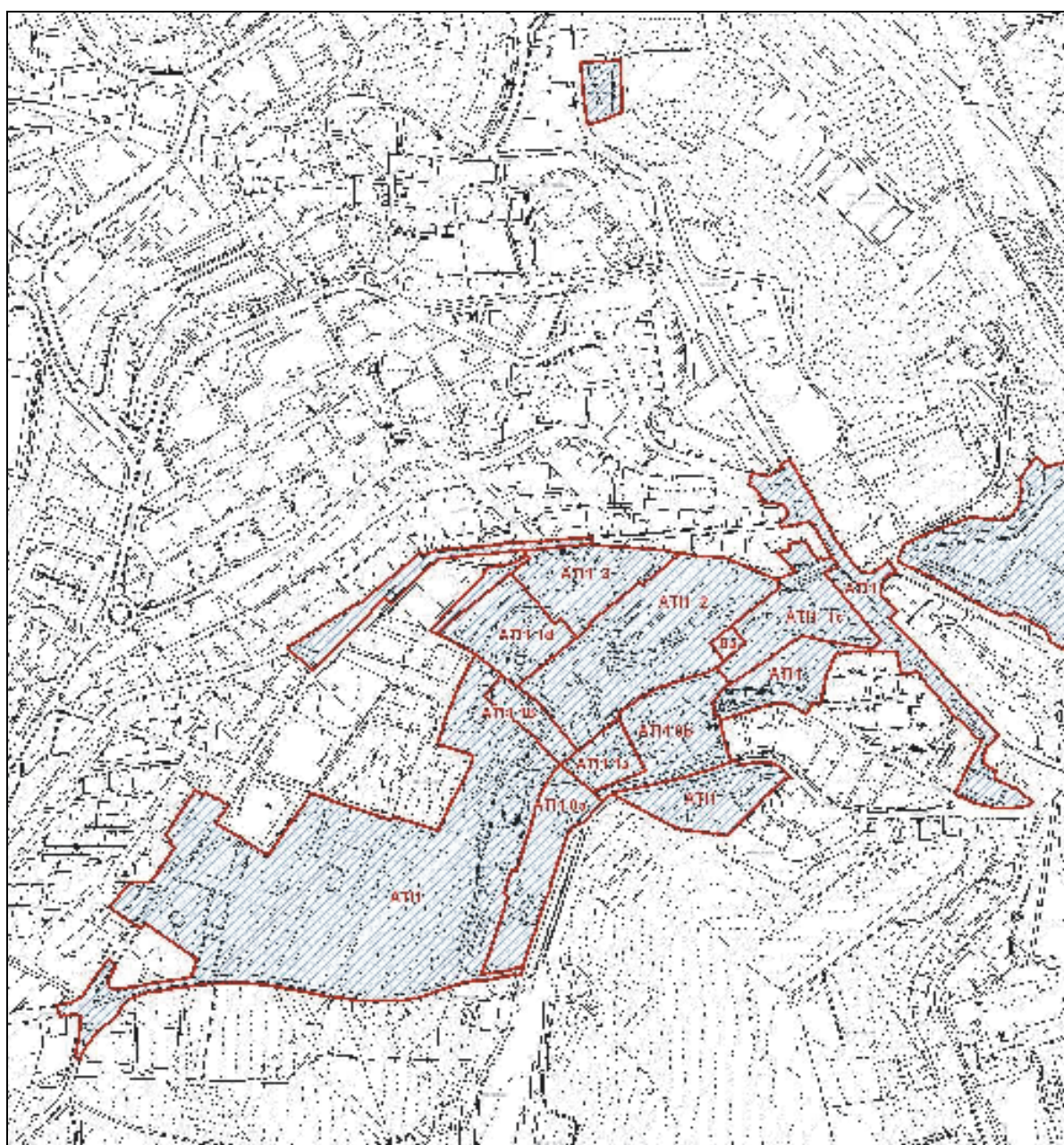


**Avvio del procedimento di formazione del PCI "Parco Scientifico e Tecnologico"**  
**Rapporto Ambientale Preliminare**  
**Documento Iniziale per la Valutazione Integrata**  
*ai sensi della alla LR 1/2005, L.R. 10/2010 e del Regolamento Regionale n. 4/R del 09/02/2007*

---

**PCI "PARCO SCIENTIFICO E TECNOLOGICO"**

**ATI 1**



## **SEZIONE I - Profili generali dell'intervento**

### ***1.1 Obiettivi generali***

L'ATI 1 "Parco Scientifico Tecnologico" si colloca nell'UTOE 5, nella zona nord del centro abitato di Siena; tale quartiere presenta un tessuto tipicamente residenziale, al margine del quale si inserisce storicamente l'area produttiva e di ricerca della Novartis (un tempo Sclavo), sul versante sud della collina sul cui crinale corre la strada di Marciano.

L'area storicamente consolidata dell'insediamento produttivo della Novartis Vaccines and Diagnostic (già Sclavo) si trova in continuità con il parco privato del Park Hotel (Villa Petrucci), che di recente è stato annesso alla proprietà della società.

Tale area complessiva è quindi interessata, secondo gli obiettivi del PS, da una generale riorganizzazione dell'articolazione spaziale e funzionale del tessuto esistente ai fini di creare un "Parco Scientifico Tecnologico", qualitativamente all'avanguardia ed estremamente competitivo nel proprio campo: la verticalizzazione delle funzioni sulla ricerca e sviluppo, venendo così a creare un significativo centro direzionale di ricerca scientifica, parte da un progetto di ampio respiro che porterà nel lungo termine al totale spostamento della parte produttiva, ricollocata altrove in altro comune contermini.

Si integrano così le funzioni di eccellenza della ricerca con il polmone verde del parco della Villa Petrucci, in un miglioramento anche della qualità edilizia e una redistribuzione del carico urbanistico su un'area fondiaria più vasta, con una funzione, quella direzionale di ricerca, che è sicuramente più congrua e potenzialmente meno critica con il tessuto residenziale confinante.

Come già espresso negli obiettivi del PS, l'interesse dell'amministrazione comunale è quello di promuovere, attraverso un accordo pubblico-privato (in linea con l'art. 81 Obiettivi generali per il Sistema Funzionale degli Insediamenti del PS), la creazione di un Parco Scientifico Tecnologico nell'UTOE 5 (art. 144 – UTOE 5 Siena Nord).

Tale intervento mira al raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- previsione di una riorganizzazione dell'intera area produttiva anche attraverso la sostituzione edilizia e lo spostamento dei volumi, con una futura utilizzazione fondiaria elevata e un impianto urbanistico denso nelle aree dedicate a stabilimenti e laboratori, ma con complessiva riduzione dell'indice di utilizzazione fondiaria per l'intera superficie dedicata alla ricerca (in linea con l'art. 84 Obiettivi per il Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto – "ricucire, completare e riqualificare i tessuti esistenti");
- riduzione dei reparti produttivi nell'area (in linea con l'art. 84 Obiettivi per il Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto – "allontanare le funzioni incongruenti") e valorizzazione della stessa in termini di ricerca e di funzioni di eccellenza, arricchendo il mix funzionale tramite l'insediamento di funzioni pregiate ed il potenziamento di quelle esistenti (in linea con l'art. 84 Obiettivi per il Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto del PS);
- promuovere un incremento degli addetti e dei posti di lavoro nel settore della ricerca;
- dal punto di vista dei servizi pubblici e delle opere di urbanizzazione, rendere contestuali e propedeutici alla realizzazione del Parco Scientifico Tecnologico tutta una serie di interventi di interesse pubblico che aumentino la dotazione di standard del quartiere (scuole, parcheggi, verde pubblico), il miglioramento e la riorganizzazione della viabilità sia meccanizzata che pedonale insistente nell'area in esame.

### ***1.2 Ambito territoriale e unità di intervento***

L'intervento del "Parco Scientifico Tecnologico" riguarda l'insediamento produttivo della Novartis Vaccines and Diagnostic e l'attuale Park Hotel con relativa area di pertinenza. Nel complesso l'area – che si sviluppa per un totale di circa 14 ettari (8 della Novartis e 6 del Park Hotel, che è stato acquistato recentemente dalla grande società farmaceutica) – è situata nella zona nord di Siena ed è compresa tra via Fiorentina, la strada di Petriccio Belriguardo, via Milanese, la strada di Marciano e via Strozzi.

L'insediamento industriale si sviluppa su un versante collinare prevalentemente orientato a nord-ovest, che presenta un dislivello di circa 30 mt: a valle, e lungo la strada di Petriccio Belriguardo la quota è di 320 mt s.l.m. per arrivare a monte, sulla strada di Marciano, a una quota di circa 350 mt s.l.

Oltre all'insediamento produttivo più antico della Novartis, l'area industriale ospita al suo interno altri centri di ricerca di livello internazionale, quali TLS (Toscana Life Science), l'Università di Siena e la Siena Biotech, che si è recentemente ri-localizzata a seguito della costruzione di un edificio contiguo all'area della Novartis sul versante della strada di Petriccio Belriguardo.

Per quanto riguarda l'insediamento industriale, l'attuale consistenza edilizia è distribuita in maniera diffusa sull'intero versante della collina fino al crinale lungo il quale corre la strada di Marciano. Percorrendo quest'ultima in direzione del Petriccio, adiacente alla strada ed in posizione dominante si trova Villa Petrucci (Park Hotel), con in relativi spazi aperti e le attrezzature sportive private.

L'immagine offerta dalle due aree urbane è profondamente diversa: l'una rappresenta una "cittadella della scienza" che si è sviluppata nell'arco di circa un secolo, e che ha assunto nel corso del tempo un ruolo di punta nella base economica locale; l'altra è invece un'emergenza architettonica con elementi di pregio (villa, giardino formale storico, muri di recinzione, ecc.) che è stata riconvertita nel secolo scorso a struttura turistico-ricettiva e che è stata dotata recentemente di un piccolo campo da golf.

Gli attuali accessi all'area della Novartis Vaccines and Diagnostic sono costituiti da via Fiorentina, che oggi assicura l'ingresso principale e di rappresentanza con un parcheggio di 125 posti auto a raso, e dalla strada di Petriccio e Belriguardo con due ingressi, su cui converge gran parte del traffico pesante e che è dotata di un parcheggio di 225 posti auto a raso.

Anche il Park Hotel presenta due accessi: il primo su via Milanese e il secondo lungo la strada di Marciano proprio in prossimità della villa e in una posizione problematica dal punto di vista viabilistico.

Per quanto riguarda infine la situazione vincolistica, l'intera area ricade sotto il vincolo paesaggistico ex L. 1497/39 oggi art.134 comma a D.Lgs 42/2004 (Codice Urbani), mentre Villa Petrucci ed il suo giardino storico risultano altresì vincolati ai sensi della ex L. 1089/39 oggi art. 10 del D.Lgs 42/2004 (Codice Urbani).

La ATI 1 "Parco Scientifico Tecnologico" si attua tramite PCI (Piano Complesso di Intervento).

Il PCI conterrà indicazioni e prescrizioni per l'intera area, suddivisa al suo interno in più fasi realizzative, ciascuna con modalità e tempistiche differenziate, mantenendo così un certo grado di flessibilità necessario a strutture urbane complesse come il Parco Scientifico Tecnologico.

Tali fasi sono tre, corrispondenti a zone diverse a regime urbanistico differenziato, più quella che potremmo chiamare una "fase zero" di gestione del patrimonio edilizio esistente.

La "fase zero" in realtà individua quegli ambiti interni al PCI che non necessitano di una progettazione urbanistica, ma si limitano alla sola gestione del patrimonio edilizio esistente e pertanto il loro regime urbanistico risulterà vigente già dall'approvazione del RU.

Le aree di intervento denominate "0a" individuano il patrimonio edilizio esistente con valenza storica, dove gli interventi si limiteranno al restauro e risanamento conservativo ed eventualmente alla demolizione senza ricostruzione degli edifici e manufatti incongrui.

L'area di intervento individuata come "0b" invece è quella situata sulla cima del pendio e contiene gli edifici dell'attuale centro di ricerca, la biblioteca, ecc.; in questa zona non si prevedono interventi oltre la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali nella misura massima del 10% della SUL.

La prima fase, è a sua volta suddivisa nei successivi interventi:

1a: è l'area preposta alla costruzione del nuovo Centro di Ricerca e data sua la posizione (contigua ed in continuità del OA), l'assenza di volumi esistenti da demolire o spostare, la limitata estensione e la definizione particolareggiata dei parametri urbanistici, l'intervento edilizio di nuova costruzione risulterà diretto dall'approvazione del RU.

1b: in questa area si potrà procedere con l'attività edilizia nelle quantità previste dal PCI e dall'approvazione dello stesso (che per tale area ha valenza di Piano Attuativo), ma solo previa demolizione degli elementi architettonici incongrui individuati nella "0a".

1c: in questa area, in prossimità dell'ingresso di via Fiorentina, è prevista una ristrutturazione urbanistica con demolizione e spostamento delle superfici attuali, e con un incremento come stabilito in relativa tabella, e l'intervento edilizio risulterà possibile dall'approvazione del PCI (che per tale area ha valenza di Piano Attuativo).

1d: anche in questa area è prevista una ristrutturazione urbanistica con demolizione e spostamento delle superfici attuali, e con un incremento come stabilito in relativa tabella, e l'intervento edilizio risulterà possibile dall'approvazione del PCI (che per tale area ha valenza di Piano Attuativo).

Le fasi rimanenti, ovvero gli interventi 2 e 3, sono previste in un arco di tempo molto più ampio, e per altro non sono necessariamente da realizzarsi nella successione numerica, ma possono essere tra loro indipendenti dal punto di vista temporale.

Esse in ogni caso necessitano, per poter essere attuate, ciascuna di uno specifico Piano Attuativo che ne detti i parametri, le norme e le prescrizioni, in linea con quelli del presente Dossier e dello stesso PCI, la cui approvazione è ovviamente condizione necessaria per poter presentare gli eventuali Piani Attuativi.

All'approvazione del PCI sono inoltre subordinati tutti gli interventi previsti sia nella Fascia Infrastrutturale sia nell'Area Scolastica.

## **SEZIONE II - Riferimenti quantitativi**

### ***2.1 Dimensionamento complessivo e delle singole unità di intervento***

Nell'ATI 1 del Parco Scientifico Tecnologico è previsto un insediamento direzionale in linea con la disciplina del PS (art. 144 delle NTA) per quanto riguarda l'UOTOE 5 Siena Nord, per la quale è stabilito un incremento massimo di 86.000 mq di SUL a destinazione commerciale, terziario, direzionale e servizi amministrativi.

Anche a seguito dell'offerta fatta dagli interessati sulla base del bando di evidenza pubblica inerente l'atto di indirizzo preliminare all'avvio del PCI "Parco Scientifico Tecnologico", l'incremento massimo di SUL a destinazione direzionale insediabile in tale ATI è pari a 43.500 mq.

A tale fine il PCI darà indirizzi e prescrizioni per una riorganizzazione dell'intera area, anche attraverso operazioni di Ristrutturazione Urbanistica, con la previsione di una futura utilizzazione fondiaria elevata e un impianto urbanistico denso nelle aree dedicate a laboratori e centri di ricerca, ma con complessiva riduzione dell'indice di utilizzazione fondiaria per l'intera superficie dedicata alla ricerca.

Proprio per la particolare natura di tale insediamento direzionale, che per le sue caratteristiche di elevata specializzazione tecnologica ed eccellenza nel campo della ricerca scientifica si distingue da qualsiasi altra area del territorio comunale, la destinazione urbanistica è indicata con una dizione speciale, ovvero:

- Tb3 - Direzionale di ricerca

Per quanto concerne le grandezze edilizie, sempre a fronte delle caratteristiche uniche che la contraddistinguono e che comportano esigenze totalmente diverse nelle tipologie e nell'uso degli ambienti costruiti, per la destinazione Tb3 – Direzionale di ricerca è individuata una definizione specifica della Superficie Utile Lorda e dell'Altezza degli edifici, come di seguito riportate (in rosso le differenze con la SUL come individuata dal RU):

*Superficie utile lorda (SUL):* misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, ossia quelle comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici:

a. vani corsa degli ascensori, vani scala e androni;



- b. locali o volumi tecnici, per una superficie inferiore a 1/4 della SUL complessiva dell'immobile: tali ambienti devono essere destinati a funzioni tecniche;
- c. spazi non interamente chiusi anche se coperti, quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra, se di superficie inferiore al 10% della SUL della unità edilizia cui appartiene;
- d. garage e posti auto coperti realizzati a servizio dell'unità edilizia;
- e. locali ricavati tra intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio;
- f. ingombri dei muri e delle tamponature perimetrali per le parti eccedenti i 30 cm di spessore;
- g. serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico.

Le superfici di cui alle lett. a), b) e c), sommate tra loro, non devono superare il 25% dell'intera SUL.

*Altezza degli edifici (H):* misura la differenza in ogni punto tra la quota di sistemazione esterna e la quota della linea di gronda; la quota di sistemazione esterna è stabilita nel progetto allegato al titolo abilitativo; la linea di gronda è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il piano verticale di facciata. Possono superare l'altezza massima consentita solo i locali di cui al precedente comma 1 lettere a), b), c) ed e), nella quantità massima non superiore al 50% (fino al 65% per la sola area di intervento 1A) della superficie coperta e per un'altezza non superiore a quella dell'interpiano tipo.

<b>TAB. 1 - Dimensionamento complessivo</b>		
	<b>Superficie</b>	<b>Unità mis.</b>
<b>Superficie Territoriale</b>	217.340	mq
<b>Dotazioni Pubbliche min</b>	83.205	mq
<b>Verde privato min</b>	45.760	mq
<b>Superficie Fondiaria</b>	88.375	mq

<b>TAB. 2 - Dotazioni pubbliche o di uso pubblico minime da garantire</b>		
Viabilità locale (Ma)	19.695	mq
Mobilità pedonale (Mh)	820	mq
Parcheggio a raso di suo pubblico (Mbr)	3.290	mq
Verde attrezzato (Va)	28.950	mq
Servizi per l'istruzione di base (Sb)	23.250	mq
Impianti sportivi all'aperto (So)	7.200	mq

<b>TAB. 3 - Prescrizioni inerenti il verde privato</b>		
Verde complementare (Vc)	45.700	mq
Verde di ambientazione (Vd)	60	mq

<b>TAB. 4 - Prescrizioni inerenti le trasformazioni edilizie: aspetti generali</b>		
Superficie Fondiaria	88.375	mq
SUL attuale	55.175	mq
SUL da demolire	1.822	mq
SUL di recupero	1.822	mq
SUL di incremento max	43.500	mq
SUL Finale (attuale + incremento) PCI	98.675	mq
Destinazione d'uso	Tb3	

## SEZIONE III - Dotazioni pubbliche e di verde privato da garantire: prescrizioni

### 3.1 Prescrizioni per le dotazioni pubbliche e di uso pubblico

- Il miglioramento della viabilità di via Fiorentina dall'incrocio con via Celso Cittadini a quello con viale Achille Sclavo, con la realizzazione di un sistema di due rotonde collegate;
- La realizzazione di una rotonda all'incrocio tra via Milanese e strada di Petriccio e Belriguardo, nonché l'adeguamento e l'allargamento della sede stradale di via Milanese da tale incrocio fino all'ingresso al parco della Villa Gori (uno dei futuri ingressi del Parco Scientifico Tecnologico);
- Sistemazione della scarpata e della sede stradale, con la realizzazione di un marciapiede, del tratto di strada di Marciano ricompresa nel confine del PCI e che divide l'area di intervento "Ob" dall'area scolastica (Sb);
- Realizzazione di un parcheggio pubblico in cima a via Piero Strozzi; data la peculiarità della destinazione d'uso dell'intervento (Tb - Direzionale di ricerca), questo è l'unico parcheggio pubblico che sarà realizzato con il PCI, ritenendo più consono alle funzioni ed esigenze specifiche del Parco Scientifico Tecnologico realizzare parcheggi privati interrati a servizio dei lavoratori, degli utenti e dei visitatori, all'interno la superficie fondiaria;
- Realizzazione di un percorso pedonale (Mh) che dalla quota strada all'ingresso di via Fiorentina salga all'altezza dell'area a verde pubblico attrezzato (Va) soprastante la strada, e prosegua all'interno di tale area fino ad arrivare alla rotonda di viale Cavour, in modo tale da permettere una percorrenza pedonale in sicurezza di via Fiorentina attualmente costretta in un marciapiede angusto lungo strada;
- Riqualficazione dei viali alberati assicurandone la continuità e incrementando l'arredo vegetale con essenze autoctone;
- Riqualficazione dell'area a forte valenza pubblica a sud del parco di Villa Gori, nel quartiere del Petriccio: essa comprende il sistema piazza-verde pubblico (piazza Enrico Lachi e giardini pubblici circostanti), il plesso scolastico "F. Tozzi" e le due aree limitrofe a verde sportivo;
- Per quanto concerne il sistema di spazi aperti costituito dalla Piazza Enrico Lachi, dal giardino adiacente la Chiesa di San Bernardino e dall'area antistante la scuola elementare Federico Tozzi situata in strada del Petriccio e Belriguardo, le proposte progettuali dovranno pertanto avere ad oggetto la valorizzazione e riqualficazione delle seguenti aree:
- Piazza Enrico Lachi
- La piazza attualmente assolve la sola funzione di parcheggio pubblico costituito in prevalenza da una vasta superficie asfaltata di circa 1850 mq con circa 100 posti auto e da un'area sistemata a verde con alberature di circa 600 mq che è rialzata rispetto al piano stradale.
- La proposta progettuale potrà prevedere la riorganizzazione generale dell'area di sosta valutando anche la possibilità di una riduzione dei posti auto a vantaggio di nuovi percorsi pedonali, di aree sistemate a verde attrezzate per il relax e per le attività ludico ricreative.
- Si richiede lo studio di appositi spazi attrezzati per l'installazione temporanea dei banchi espositivi, circa 15, per il mercato settimanale (Lunedì mattina), la realizzazione di una nuova pensilina per la sosta degli autobus e di un percorso pedonale lungo la strada del Petriccio e Belriguardo.
- Piazza antistante la scuola Federico Tozzi e aree verdi attrezzate esistenti
- Questa zona è costituita attualmente da quattro aree ben distinte e fra loro non integrate: l'ingresso alla scuola con una parte centrale sistemata a verde, uno spazio funzionale che ospita la pensilina per la sosta degli autobus e la stazione ecologica e due aree sistemate a verde con attrezzature ludiche e per il tempo libero, una adiacente alla scuola e l'altra alla Chiesa.

- La proposta progettuale dovrà prevedere una riorganizzazione generale di tutta questa superficie favorendo l'integrazione fra le rispettive parti e potenziando le attrezzature ludico, ricreative e funzionali esistenti (eventuali giochi per bambini, rampe per lo skateboard, strutture per l'arrampicata, pensilina polivalente, attesa bus e sosta ricreativa, stazione ecologica etc.).
- La proposta dovrà contenere studio specifico per la realizzazione di uno spazio protetto e sicuro per la sosta e la manovra dei mezzi pubblici adibiti esclusivamente al trasporto dei bambini.
- La riorganizzazione complessiva proposta dovrà prevedere lo studio di un disegno unitario delle due aree garantendo un attraversamento protetto (valutando anche interventi sulla carreggiata) e l'integrazione con il verde attrezzato esistente nonché la realizzazione di due pensiline per la sosta degli autobus.
- Particolare attenzione dovrà essere prestata alla scelta dei materiali ed alle soluzioni tecniche adottate favorendo l'integrazione nelle strutture edilizie previste di sistemi tecnologici atti all'utilizzo di fonti rinnovabili di energia. Inoltre l'intervento dovrà integrarsi con le funzioni pubbliche e commerciali che insistono sull'area e favorire le connessioni pedonali. Il progetto di riqualificazione dovrà tener conto della riorganizzazione dell'area destinata alla stazione ecologica (opportune schermature ed integrazioni con il nuovo contesto ambientale);
- Realizzazione di un asilo nido pubblico all'interno del plesso scolastico "F. Tozzi";
- Sempre per quanto riguarda l'area scolastica, all'interno del parco di Villa Gori e in continuità con il plesso scolastico "F. Tozzi", sarà realizzata una Scuola Internazionale a carattere privato, a servizio delle famiglie dei dipendenti delle aziende del Parco Scientifico Tecnologico, ma anche aperta agli altri cittadini senesi; all'interno di tale area dovranno essere previste le opere di urbanizzazione, quali un piazzale di accesso e relativo parcheggio di servizio.
- Riqualificazione e miglioramento, ove necessari, dei due impianti sportivi all'aperto (So) ricompresi all'interno del PCI;
- L'ampliamento dell'area scolastica (Sb) dell'asilo in strada di Marciano;
- La riqualificazione ed il completamento degli arredi urbani e delle sistemazioni a terra di tutte le aree a verde pubblico attrezzato (Va) ricomprese all'interno del PCI.
- Cessione all'Amministrazione Comunale della piccola area individuata a verde di ambientazione (Vd);
- Il PCI stabilirà, con le proprie NTA ed eventuali convenzioni con la Pubblica Amministrazione, le modalità ed i tempi di realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico indicando, per ciascuna di esse, a quale fase attuativa del Piano stesso sarà obbligatoriamente legata la loro realizzazione.
- Riqualificazione dell'asse alberato che, provenendo da Via Tegliacci, si prolunga verso la Villa Petrucci (o Gori), probabilmente antico accesso alla villa;
- Articolazione del sistema degli accessi al Parco Scientifico su due livelli (da dosare a secondo delle potenzialità e criticità eventuali dell'assetto viario): un sistema di accessi primario per i lavoratori e visitatori comuni, un sistema secondario di accessi riservati.

### **3.2 Prescrizioni per il verde privato**

- Obbligo di mantenere a verde privato una superficie minima di mq 45.760, nelle aree individuate come verde complementare (Vc); esse vanno a comporre complessivamente il polmone verde del Parco Scientifico Tecnologico; su tali aree è obbligo di mantenere e impiantare essenze arboree autoctone e di fare uso di sistemazioni a terra tipiche del paesaggio locale. Non sono consentite realizzazioni di edifici in tali aree né esse possono essere pavimentate o rese impermeabili, così come riportato nel relativo articolo delle NTA del RU, con

l'eccezione delle parti su cui insistono la Fascia Infrastrutturale, l'Area Scolastica, e l'area a parcheggio interrato P1, dove sono ammesse trasformazioni nelle quantità e nelle modalità come riportate nelle relative prescrizioni e tabelle;

- Miglioramento del verde utilizzando e piantumando specie autoctone o comunque tipiche del paesaggio agrario (in linea con l'art. 73 c.2b, l'art. 74 c.1a e l'art. 78 c.6 del PS);
- All'interno del Parco di Villa Gori, un tema progettuale di cui si dovrà tenere conto nell'attuazione del PCI sarà la riqualificazione dell'asse alberato in prosecuzione di via Tegliacci, antico accesso alla villa.

## **SEZIONE IV - Prescrizioni e indicazioni progettuali per gli interventi edilizi**

In tutti gli interventi, in particolare in quelli di Ristrutturazione Urbanistica si dovrà tenere presenti i seguenti requisiti:

- Scelta di una maglia insediativa che garantisca la massima disponibilità solare e minimo ombreggiamento;
- Articolazione del sistema degli accessi al Parco Scientifico su due livelli (da dosare a secondo delle potenzialità e criticità eventuali dell'assetto viario): un sistema di accessi primario per i lavoratori e visitatori comuni, un sistema secondario di accessi riservati;
- Posizionamento di sistemi di verde e di opportune schermature per fronteggiare il soleggiamento nel periodo estivo;
- Realizzazione dei nuovi insediamenti con standard architettonici ed edilizi qualitativamente elevati, soprattutto in termini di tecnologie e criteri di risparmio energetico (in linea con l'art. 81 del PS), riduzione dell'inquinamento luminoso, acustico, elettromagnetico; particolare attenzione va rivolta allo smaltimento di sostanze e rifiuti potenzialmente pericolosi (chimici e batteriologici) (in linea gli art. 45, 46, 47 e 51 del PS);
- Contenimento dell'inquinamento luminoso con la dotazione di impianti che utilizzano fonti rinnovabili di energia;
- I percorsi pedonali interni al PCI dovranno integrare l'uso di materiali naturali e permeabili, essere opportunamente ombreggiati con essenze arboree autoctone e dotati di arredi urbani uniformi e contestualizzati.
- Gli edifici dovranno rispondere ai seguenti requisiti:
- Sviluppo prevalentemente verticale con tipologia a torre per quanto concerne le aree di intervento individuate come "1a", "1d", 2 e 3;
- Sviluppo prevalentemente orizzontale favorendo l'articolazione volumetrica per quanto concerne le aree di intervento individuate come "1b" e "1c";
- Le coperture potranno essere a tipologia libera e dovranno ospitare impianti per la captazione dell'energia solare;
- Valorizzazione dei sistemi solari passivi (muro di Trombe, serre, camini, schermature etc.);
- Dotazione di impianti che utilizzino: fonti rinnovabili di energia, tecnologie di micro e cogenerazione e reti duali (raccolta separata delle acque grigie e nere);
- Recupero delle acque meteoriche e di quelle bianche in genere al fine del riuso in ambito privato e pubblico previa la dotazione degli opportuni impianti di depurazione;
- Gli impianti per la captazione dell'energia solare dovranno essere integrati con la progettazione architettonica;
- Sarà garantito l'uso di sistemi costruttivi, anche prefabbricati, basati su materiali eco-compatibili, facilmente riciclabili, su tecnologie innovative, che garantiscono il contenimento energetico, la durabilità nel tempo e ridotti tempi di esecuzione; in particolare per le opere di sostegno dovranno essere privilegiati sistemi naturali ed eco-compatibili quali terre armate a faccia verde etc..



- Per quanto concerne i parcheggi privati interrati, essi dovranno essere realizzati nelle aree appositamente individuate e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - P1 = SUL di 10.000 mq, 3 piani interrati, per un totale di minimo 500 posti auto;
  - P2 = SUL di 3.000 mq, 1 piano interrato, per un totale di minimo 100 posti auto;
  - P3a = SUL di 7.500 mq, 3 piani interrati, per un totale di minimo 350 posti auto;
  - P3b = SUL di 4.500 mq, 3 piani interrati, per un totale di minimo 200 posti auto.

Il PCI stabilirà le modalità ed i tempi di costruzione di tali parcheggi, legando la loro realizzazione alle specifiche fasi attuative.

## **SEZIONE V – La Valutazione Ambientale Strategica e la Valutazione Integrata: i riferimenti normativi per il procedimento**

La presente nota risponde all'esigenza di chiarire, ad oggi, il quadro di riferimento per l'avvio del procedimento riguardo la Valutazione del *Piano Complesso di Intervento* (P.C.I.) dell'area del *Parco Scientifico Tecnologico "Novartis Vaccines and Diagnostic"* per l'Area di Trasformazione Integrata (ATI 1) contenuta nel vigente Piano Strutturale del Comune di Siena ed ulteriormente specificata nel redigendo Regolamento Urbanistico. Ciò a seguito dell'entrata in vigore di normative nazionali, di recepimento di direttive comunitarie e di alcuni indirizzi regionali sui temi della valutazione, come da ultimo con l'entrata in vigore della nuova legge regionale toscana del 12 febbraio 2010, n. 10 *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*.<sup>1</sup>

Le indicazioni che seguono sono inserite, a solo scopo esplicativo, nel presente unico documento per la *Valutazione Integrata iniziale* e nel *Rapporto Ambientale preliminare* per poter procedere con la consultazione preliminare con le autorità ambientali competenti e la consultazione al fine di definire la portata e il livello di dettaglio delle informazioni da includere nel rapporto ambientale.

Innanzitutto bisogna precisare che già il *Regolamento Regionale 4/R/2007*<sup>2</sup> (in materia di valutazione ambientale) è stato emanato (in assenza allora di disposizioni nazionali cogenti in tema di valutazioni ambientali) in attuazione della *Direttiva Comunitaria 2001/42/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente*<sup>3</sup>, così come espressamente precisato dall'art. 1, comma 2, del citato Regolamento Regionale 4/R/2007. Successivamente, a più riprese, il decreto legislativo n. 152/2006 "*Norme in materia ambientale*", di recepimento in ambito nazionale di alcune direttive europee tra cui la direttiva 2001/42/CE, è entrato in vigore anche per la parte relativa alla valutazione di determinati piani e programmi con il *Codice Ambientale "integrato"*, decreto legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 "*Ulteriori disposizioni correttive*

<sup>1</sup> Qui ci si riferisce al Testo coordinato con la legge 12 febbraio 2010, n. 11 (*Modifiche alla legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10*) Pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 9, parte prima, del 17 febbraio 2010.

<sup>2</sup> Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007, n. 4/r - Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata (B.U.R.T. n.2 del 14/02/2007). Il Decreto 4/R/2007 fu emanato quindi in attuazione dell'art. 11, comma 5°, della legge regionale n. 1 del 3 gennaio 2005 che così disponeva: "con apposito regolamento, da emanarsi entro trecentosessantacinque giorni dall'entrata in vigore della presente legge, la Regione disciplina, in coerenza con la legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) anche in attuazione della direttiva 2001/42/CE, i criteri, la procedura e le modalità tecniche per l'effettuazione della valutazione integrata, ivi inclusi gli indicatori per il monitoraggio degli effetti, nonché le specifiche modalità per l'informazione e la consultazione del pubblico, delle associazioni che promuovono la tutela dell'ambiente ai sensi della Direttiva europea 2003/35/CEE (Partecipazione del pubblico nell'elaborazione di taluni piani e programmi in materia ambientale) e delle altre organizzazioni interessate".

<sup>3</sup> Nel 2001 la Comunità Europea ha emanato la Direttiva 42, che ha come obiettivo di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, assicurando che, ai sensi della presente direttiva, venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente.

ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale<sup>4</sup>, con esplicite disposizioni sulla VAS e VIA con diretta indicazione alle Regioni di adeguare la loro disciplina specifica per i suddetti procedimenti.

Per tale ragione e nelle more, allora, dell'emanazione della nuova legge regionale in materia di *Valutazione*<sup>5</sup> secondo quanto disposto dall'art. 35, comma 2,<sup>6</sup> del decreto legislativo n. 152/2006 come modificato dal già citato decreto legislativo n. 4/2008, **la Giunta Regionale Toscana ha emanato, con Delibera n. 87 del 9 febbraio 2009** (Burt n. 6 del 11 febbraio 2009), la **Circolare "Indirizzi transitori applicativi nelle more dell'approvazione della legge regionale in materia di VAS e di VIA"**, con la quale vengono approvati gli indirizzi per l'applicazione in questa fase transitoria del decreto legislativo medesimo e della normativa regionale compatibile. In particolare, relativamente alla VAS, la circolare contiene indirizzi in merito all'attribuzione delle competenze, alle modalità di svolgimento, all'individuazione dell'autorità competente e agli adempimenti per i procedimenti avviati e non conclusi. Per tale ultimo aspetto infatti si fa diretto riferimento dall'art. 35, comma 2-ter, del Decreto Legislativo n.4/2008 (*Codice Ambientale "integrato"*) che così dispone: "*Le procedure di VAS e di VIA avviate precedentemente all'entrata in vigore del presente decreto sono concluse ai sensi delle norme vigenti al momento dell'avvio del procedimento*". In ogni caso la **Circolare (Delibera regionale n. 87 del 9 febbraio 2009)** chiarisce che le norme regionali vigenti relative alla valutazione integrata (*articolo 16 della legge regionale 49/1999 e regolamento 51/R/2006; articolo 11 e seguenti della legge regionale 1/2005 e regolamento 4/R/2007*) si applicano in modo coordinato con la VAS, così come disciplinata dal d.lgs.152/2006. Pertanto restano ancora valide le indicazioni contenute nel *Regolamento 4/R/2007* che stabiliscono le modalità di applicazione della valutazione integrata in attuazione comma 5 dell'art. 11 della L.R. 1/2005.

L'Amministrazione Comunale di Siena in analogia a quanto stabilito dalla Regione Toscana, con il già citato DGRT n.87/2009, con *Delibera G.C. n. 170 del 08/04/2009*, ha individuato per la sua parte quale autorità competente in materia di VAS la Giunta Comunale e quale struttura di supporto tecnico-istruttorio la Direzione LL.PP. e Ambiente, il Consiglio Comunale quale organo precedente in materia di VAS e la Direzione Urbanistica quale struttura precedente per il Consiglio Comunale.

Nella stessa deliberazione la Giunta Comunale ha deciso inoltre non solo di assoggettare a Valutazione Ambientale Strategica il redigendo Regolamento Urbanistico ma ha anche individuato le seguenti Autorità Ambientali competenti da consultare nel processo di valutazione:

- Regione Toscana;
- Amministrazione Provinciale di Siena;
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le province di Siena e Grosseto;
- ARPAT;
- ATO 6 Ombrone;
- ATO 8 (rifiuti);
- Azienda U.S.L. 7 di Siena.

Recentemente la Regione Toscana al fine di dotarsi di una propria normativa organica sulla VAS, per dare attuazione alla complessiva regolamentazione contenuta nella normativa nazionale

---

<sup>4</sup> Pubblicato sulla G.U. n. 24 del 29 gennaio 2008 – Suppl. Ordinario n. 24. Entrato in vigore il 13 febbraio 2008 ha modificato e sostituito la parte seconda del d.lgs. 152/2006 concernente le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS), per la valutazione d'impatto ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata.

<sup>5</sup> La Giunta regionale, nel definire la nuova disciplina regionale in materia di Vas e Via, stava approfondendo gli aspetti di integrazione e semplificazione tra valutazione integrata e valutazione ambientale strategica indirizzando il ruolo della valutazione integrata come presidio dell'efficacia della pianificazione territoriale.

<sup>6</sup> L'articolo 35 del d.lgs. 152/2006 stabilisce che le regioni adeguano il proprio ordinamento alle disposizioni del decreto medesimo entro dodici mesi dall'entrata in vigore dello stesso e che in mancanza di norme vigenti regionali trovano diretta applicazione le norme del decreto stesso;

adeguandola nel contempo alla regolamentazione ed alle peculiarità della realtà regionale, ha emanato la già citata **Legge Regionale 12 febbraio 2010, n. 10** *“Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”*. Attribuendo ad essa finalità generale, perseguita attraverso il fondamentale criterio dell'integrazione sistematica, della valutazione ambientale nell'ambito delle complessive valutazioni degli atti medesimi ed a tutti i livelli pianificatori. Tale obiettivo si ritiene possa essere raggiunto sia direttamente attraverso la fonte normativa primaria costituita dalla stessa legge, sia mediante **un futuro regolamento attuativo** della legge stessa.

Nei dettami della legge emerge che per gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio della L.R.1/2005 la VAS, ove prescritta, viene effettuata nell'ambito del processo di valutazione integrata. Ciò è coerente con l'impostazione della L.R. 1/2005 che già prevedeva che la valutazione ambientale della direttiva europea fosse effettuata nell'ambito del processo di valutazione integrata e dunque:

### **PER I PIANI DELLA L.R. 1/2005 NON C'E' VAS FUORI DALLA VALUTAZIONE INTEGRATA**

A tal fine la legge 10/2010 ha anche sostituito, con il suo l'art. 36, l'art. 11 della legge 1/2005 che così ora recita:

*“- Disposizioni generali*

**1.** *I comuni, le province e la Regione, per quanto di rispettiva competenza, provvedono alla previa effettuazione di una **valutazione integrata** degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana ai fini dell'adozione ed approvazione dei seguenti strumenti ed atti:*

- a) piano di indirizzo territoriale;*
- b) piano territoriale di coordinamento;*
- c) piano strutturale;*
- d) regolamento urbanistico;*
- e) piano complesso di intervento;**

*f) atti di cui all'articolo 10, comma 2, qualora incidano sull'assetto definito dagli strumenti della pianificazione territoriale in vigore, determinando modifiche o variazioni di essi;*

*g) le varianti agli strumenti ed atti di cui al presente comma, ove queste costituiscano quadro di riferimento di progetti ed altre attività, sia in relazione all'ubicazione che alla natura, alle dimensioni e alle condizioni operative di esse, sia con riferimento alla ripartizione di risorse.*

**2.** *Fatto salvo quanto disposto al comma 4, sono esclusi dalla valutazione integrata i piani attuativi di cui all'articolo 65, salva diversa disposizione del regolamento urbanistico.*

**3.** *L'esclusione dall'effettuazione della valutazione integrata è espressamente motivata negli atti deliberativi di adozione ed approvazione.*

**4.** *La valutazione integrata è comunque prevista per gli strumenti della pianificazione territoriale e per gli atti di governo del territorio soggetti a valutazione ambientale strategica secondo la normativa vigente.*

**5.** *La valutazione integrata comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio.*

**6.** *La valutazione integrata di cui al presente articolo è effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni. Essa deve intervenire, in ogni caso, prima dell'approvazione finale, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti.”*

Pertanto dalla lettura della legge 10/2010 emerge che per:

#### **1) LA VALUTAZIONE INTEGRATA**

- resta l'impostazione della L.R. 1/2005, per tutti i piani, esclusi i piani attuativi non soggetti a VAS, ma compresi quelli da assoggettare in base al regolamento urbanistico;
- resta un processo interno alla formazione del piano con coinvolgimento, sullo schema di piano, di soggetti e cittadini interessati prima dell'adozione.

## 2) LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ALL'INTERNO DELLA V.I.

- viene semplificato, rispetto al D.Lgs.152, il rapporto tra Autorità Competente e Autorità Procedente, entrambe dello stesso ente che valuta e approva il piano;
- vengono evitate duplicazioni e sovrapposizioni tra procedimenti del D.LGS.152 e adempimenti già previsti dalle norme regionali per la formazione dei piani della L.R.1/2005.

Inoltre l'emanando *Regolamento attuativo* vedrà opportunamente unificata la materia della VAS su piani e programmi anche se con regole diversificate per adeguarle alle peculiarità rispettive. Pertanto il regolamento d'attuazione riguarderà sia la VAS sui piani e programmi regionali, sia la VAS sui piani e programmi di settore di competenza comunale, provinciale, di altri enti locali o degli enti parco regionali, sia quella sugli atti di governo del territorio e gli strumenti di pianificazione territoriale comunali e provinciali. La legge 10/2010 inoltre, in attesa del suddetto regolamento attuativo, ha indicato all'art.37, nelle **Disposizioni transitorie**, che:

1. (omissis)

2. (omissis)

**3. Fino all'entrata in vigore del regolamento di cui all'articolo 38, si applicano, in quanto compatibili con la presente legge, le disposizioni di cui ai regolamenti emanati con decreto del Presidente della Giunta regionale 2 novembre 2006, n. 51/R (Regolamento di disciplina dei processi di valutazione integrata e di valutazione ambientale degli strumenti di programmazione di competenza della Regione in attuazione dell'articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n.49 "Norme in materia di programmazione regionale" e dell' "Norme per il governo del territorio") e con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 4/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di valutazione integrata)**

Per quanto suddetto quindi il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica e di Valutazione integrata del Piano Complesso di Intervento (P.C.I.) dell'area del Parco Scientifico Tecnologico "Novartis Vaccines and Diagnostic" per l'Area di Trasformazione Integrata (ATI 1) obbligatorio per la legge 10/2010 (come da art. 36 che sostituisce l'art. 11 l.r. 1/2005) sarà effettuato adottando la struttura del Rapporto Ambientale suggerito nell'*Allegato 2* della Legge regionale 10/2010, con l'applicazione e le procedure del **decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007 n. 4/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di valutazione integrata)**. Tra l'altro, nel caso di piani e programmi gerarchicamente ordinati o funzionalmente collegati, è necessario il coordinamento interistituzionale o intersettoriale nello svolgimento della VAS, al fine di razionalizzare e semplificare i procedimenti, evitando al contempo duplicazioni delle valutazioni. Merita precisare che nel presente documento per la valutazione del presente PCI si è tenuto conto con maggior dettaglio, delle valutazioni già effettuate ai piani sovraordinati ed in particolare del quadro di riferimento contenuto nella **"Valutazione Integrata" effettuata durante l'elaborazione del Piano Strutturale e della contemporanea valutazione ambientale strategica effettuata per il redigendo Regolamento Urbanistico.**

In particolare, la *Valutazione* del R.U., comprensiva della descrizione delle attività di *Valutazione Ambientale Strategica* contenente la raccolta e l'elaborazione di elementi conoscitivi e la formulazione di limiti, condizioni e vincoli alla trasformabilità, costituisce l'indirizzo per la valutazione dei piani operativi associati alle azioni di trasformazione previste, tali da formare un

corpus di riferimento utile per le ulteriori attività necessarie per la **Valutazione Integrata** e la **Valutazione Ambientale Strategica** anche con le nuove disposizioni normative in vigore.

**PERTANTO VOLENDO SINTETIZZARE IL PERCORSO PROCEDURALE FIN QUI DESCRITTO, SI È PREDISPOSTO UNO SCHEMA RIASSUNTIVO APPLICABILE AL PROCEDIMENTO IN ATTO PER IL PCI, COME DI SEGUITO ALLEGATO:**

<b>PROCEDIMENTO URBANISTICO DEL PCI (LR 1/05)</b>	<b>PROCEDIMENTO VAS (LR 10/2009)</b>	<b>PROCEDIMENTO VI (Regolamento 4R/2007)</b>
<b>Avvio del procedimento del PCI</b>  Indizione Conferenza di servizi per contributi e pareri art. 15 co.2 lettere c) e d)	<b>Approvazione “Rapporto Ambientale Preliminare”</b>  Indizione Conferenza di servizi per Autorità Ambientali	<b>Approvazione documento iniziale VI</b> (DPV ATI 10 + premessa normativa + programma di partecipazione)
<b>Spedizione inviti e documento preliminare per Conferenza di Servizi</b>	<b>Spedizione inviti e documento preliminare per Conferenza di Servizi</b>	
<b>Conferenza di Servizi con contributi e pareri degli Enti e Autorità Ambientali</b>		
<b>Elaborazione elaborati del PCI e acquisizione pareri degli organi consultivi comunali</b>	<b>Elaborazione Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica</b>	<b>Incontro pubblico con cittadinanza, associazioni e ordini professionali</b> (bozza PCI) (Fase intermedia VI)
<b>Adozione in Consiglio Comunale del PCI corredato di Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica e Relazione di sintesi della Valutazione degli effetti attesi</b>		
<b>Pubblicazione del PCI corredato di Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica e Relazione di sintesi della Valutazione degli effetti attesi per 60 gg. per eventuali osservazioni</b>		
<b>Valutazione osservazioni</b>	<b>Valutazione osservazioni e Parere motivato G. C.</b>	
<b>Approvazione in Consiglio Comunale del PCI corredato di Rapporto Ambientale e Sintesi non tecnica e Relazione di sintesi della Valutazione degli effetti attesi</b>		
<b>Monitoraggio</b>		

## **SEZIONE VI – Gli effetti attesi**

Il PCI del Parco Scientifico Tecnologico si attuerà in un contesto di “crescita della città” nella città ed i suoi effetti di dispiegheranno su una pluralità di versanti che per chiarezza espositiva sarà opportuno trattare separatamente.

### **6.1 Gli effetti ambientali**

Sotto il profilo ambientale l'impronta urbanizzata attuale non verrà ampliata in maniera significativa, in quanto si opererà prevalentemente attraverso la sostituzione di fabbricati esistenti: al di là dei progressivi affinamenti progettuali che accompagneranno il lungo iter di realizzazione dell'intervento (PCI, successivi Piani Attuativi) è da prevedersi se e quanto la progressiva sostituzione dei fabbricati esistenti non ponga problemi dal punto di vista della stabilità geomorfologica.

## **6.2 Gli effetti paesaggistici**

Sotto il profilo paesaggistico e percettivo in generale vanno distinti almeno due aspetti.

Il primo riguarda lo spazio urbano interno all'insediamento Novartis - ovvero lo spazio di lavoro vissuto dagli addetti – che, se verrà riorganizzato con criteri unitari (i grandi viali alberati, la piazza, la gerarchizzazione dei percorsi e degli accessi) eliminando edifici precari o incongrui e recuperando l'edificio del dismesso Park Hotel e le sue pertinenze avrà tangibili effetti migliorativi.

Il secondo riguarda la percezione dell'insediamento dall'esterno, che a sua volta va considerata sotto due profili complementari, ovvero la fruibilità degli spazi verdi dell'insediamento tecnologico e la percezione di nuovi edifici.

Importante rimane la riqualificazione delle aree verdi, in primis l'ampio giardino di pertinenza del dismesso Park Hotel. Con forme ad oggi non compiutamente definite – il tema della accessibilità e della riservatezza nelle confinanti aree di laboratori e ricerca è delicato – è comunque auspicabile che almeno una parte delle aree sarà fruibile dai cittadini.

## **6.3 Gli effetti socio-economici e insediativi**

L'intervento ha natura prettamente produttiva e prefigura un incremento occupazionale, in massima parte ricercatori con elevato livello di formazione e specializzazione. Non sono stati compiuti specifici studi sull'indotto generato ma non si è lontani dalla realtà ipotizzando una crescita dei residenti variabile tra le 1.500 e le 2.000 persone.

Uno dei profili di maggiore pregio del PCI è quello di creare nuovi posti di lavoro in un'area centrale della città, ovvero in una area suscettibile di offrire opportunità insediative di vario tipo e dunque potenzialmente in grado di limitare i tempi e gli spazi degli spostamenti casa-lavoro.

Gli effetti insediativi generati dal PCI opereranno comunque in direzione di un riequilibrio del settore urbano interessato, migliorando il rapporto tra residenza e lavoro. Sotto il profilo dei possibili effetti negativi sulla mobilità e sul sistema dei servizi del quartiere del Petriccio, il PCI potrà mitigare il suo impatto attraverso un coerente sviluppo progettuale finalizzato a:

- razionalizzare il sistema viario limitrofo all'insediamento (integrazioni di tracciati, nuove roatorie, etc.);
- garantire una pluralità di accessi carrabili all'area, in modo da ripartire i flussi, garantendo sufficienti aree interne di parcheggio;
- creare nuovi percorsi pedonali e ciclabili per l'accesso dai tessuti urbani limitrofi;
- rafforzare la dotazione di attrezzature scolastiche, verde pubblico, impianti sportivi.

Da segnalare i possibili effetti negativi della lunga stagione di cantiere, che tuttavia potrà beneficiare – per quanto riguarda il traffico pesante – di un accesso relativamente agevole alla superstrada Siena-Firenze: si tratta di un aspetto che l'UdP si impegna a monitorare con attenzione, proponendo nel tempo misure atte a garantire la vivibilità del quartiere.

A questo tema il PCI dovrà prestare quindi particolare attenzione valutando i tempi delle varie fasi attuative e di cantiere, stabilendo le propedeuticità e prescrivendo le opportune misure di mitigazione di possibili effetti negativi.

Descriverà così la programmazione delle fasi temporali di realizzazione delle opere, al fine di garantire un'efficiente gestione della cantierizzazione e delle relative operazioni, e dunque il minor impatto possibile sulla rete viaria locale.



**SEZIONE VII - la valutazione: livelli di coerenza della trasformazione con i riferimenti vigenti (PS, PTC, Codice dei Beni Culturali)**

Prestazioni richieste		Valutazione di coerenza
1 Caratteri del Piano		
1.1 Idea di città	All'Art.19 il PS definisce i propri principi ordinatori; tra questi risulta l'obiettivo di un'innovazione dei settori economici e delle funzioni urbane con interventi che migliorino l'accessibilità e le prestazioni che la città di Siena è in grado di assicurare;	A
1.3 Politiche per le funzioni urbane di eccellenza	All'Art. 23 il PS Gli indirizzi delle politiche per le funzioni urbane di eccellenza sono costituiti dalla salvaguardia e dalla valorizzazione ambientale del territorio comunale, sia prevedendo interventi di mantenimento, recupero e restauro ambientale, sia attraverso la riorganizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale,garantendo la complessiva sostenibilità dello sviluppo e la specifica considerazione dei valori storici,culturali e ambientali;	A
1.3 Compensazione ambientale	Per gli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a piani attuativi o a PCI, che prevedono nuovi consumi di suolo il PS prevede all'Art. 32 interventi di compensazione ambientale. Il RU definisce gli aspetti quantitativi e qualitativi delle compensazioni stesse, assicurando una equivalenza tra superfici da urbanizzare e superfici da rinaturalizzare.	A
1.4 Piano Regolatore delle cittine e dei cittini	Nella progettazione delle trasformazioni inerenti il Sistema Funzionale della Città e degli Insediamenti Il PS prevede:  Art.35, il soddisfacimento delle esigenze espresse attraverso il PRC2, ed in particolare: la realizzazione di piste ciclabili e di percorsi pedonali di collegamento tra i differenti plessi scolastici e tra i plessi scolastici e le aree verdi, la disponibilità di campi di gioco fruibili in maniera diretta da bambini, ragazzi ed adulti e di luoghi di aggregazione all'aperto dedicati agli adolescenti, la disponibilità di impianti sportivi e di palestre, l'attuazione di misure di moderazione del traffico veicolare in prossimità degli ingressi dei plessi scolastici, eventualmente modulate in funzione degli orari di ingresso e di uscita.	A
2 Componente strategica		
2.1 UTOE N. 5 – Siena Nord - Strategia di sviluppo territoriale	A fronte della tendenza alla frammentazione che caratterizza l'intero ambito insediativo, l'obiettivo unificante indicato dal PS è costituito dalla ricucitura, dal completamento e dalla riqualificazione dei tessuti esistenti. Tale strategia punta alla creazione o alla valorizzazione di luoghi centrali non solo attraverso la progettazione degli spazi pubblici, ma anche mediante il miglioramento della qualità delle urbanizzazioni. Prima ancora del potenziamento dell'offerta abitativa, acquista un particolare rilievo l'arricchimento del mix funzionale tramite l'insediamento di nuove funzioni pregiate e il potenziamento di quelle esistenti, a cui si lega l'obiettivo di contrastare i pericoli di banalizzazione in cui incorrono sovente i più recenti processi di urbanizzazione. Sia il primo che il secondo asse strategico che	A

	abbiamo appena richiamato rischierebbero di non conseguire i risultati attesi senza un consistente impegno nel miglioramento dei livelli di accessibilità, che in questo caso si affida allo sviluppo della intermodalità e al potenziamento della rete del trasporto pubblico su ferro, anche al fine di assicurare i collegamenti tra i parcheggi scambiatori e le aree di destinazione.	
2.2 UTOE N. 5 – Siena Nord - azioni	Tra le azioni più qualificanti che ricadono all'interno dell'UTOE si segnala in primo luogo la realizzazione del Parco Scientifico e Tecnologico, il cui ruolo travalica evidentemente l'ambito in oggetto, ma che avrà effetti particolarmente evidenti sui processi di riqualificazione e di riconversione funzionale. In tale area la localizzazione di funzioni di eccellenza sotto il profilo direzionale, produttivo e della ricerca costituisce un fattore propulsivo di particolare importanza in vista del "riposizionamento" dell'intero quadrante urbano in chiave non solo cittadina.	A
<b>3 Componente statutaria</b>		
3.1 Le invarianti	<p>Il PS prevede:</p> <p>Art. 40. Le forme insediative di crinale e le emergenze insediative del territorio aperto</p> <p>Le forme insediative di crinale e le emergenze evidenziate nella Tav. C5.01 sono da mantenersi in quanto espressive delle relazioni consolidate tra viabilità, beni storico-architettonici e tessiture agrarie del promiscuo nei paesaggi collinari senesi.</p> <p>Gli Statuti delle risorse ed il RU fissano gli obiettivi e la disciplina necessaria per garantire le prestazioni di cui al co. 1, curando in particolare le modalità della nuova edificazione, la integrità fisica degli edifici storici e le modalità di ripristino dei paesaggi agrari intimamente legati agli edifici stessi.</p>	A
3.2.1 Lo statuto dell'aria (Inquinamento luminoso)	<p>Art. 45, l'assunzione degli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto contenuti nella legge reg. Toscana 21 marzo 2000, n. 37.</p> <p>Art. 151. nella redazione del Piano Comunale per l'illuminazione Pubblica (PCIP) e del contenimento dell'inquinamento luminoso nelle ATI vengono applicati i criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nella legge reg. Toscana n. 39/2005 recante "Disposizioni in materia di energia". Seguono le principali prescrizioni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'impiego di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o comunque di apparecchi illuminanti che consentano un risparmio energetico analogo o superiore;</li> <li>- scelta, per le strade con traffico motorizzato, dei livelli minimi di luminanza e illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;</li> <li>- esclusione per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o comunque che emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso;</li> <li>- limitazione dell'uso dei proiettori ai casi di reale necessità;</li> <li>- adozione di sistemi automatici di controllo e riduzione o</li> </ul>	A

	spegnimento dei flussi luminosi in determinate fasce orarie, tenendo conto delle esigenze di sicurezza.	
3.2.2 Lo statuto dell'aria (Inquinamento acustico, elettromagnetico, atmosferico)	<p>Il PS prevede:</p> <p>Art. 46, il mantenimento delle soglie di attenzione all'interno dei limiti fissati dalla normativa nazionale e regionale, con particolare riferimento alla Classificazione acustica del territorio comunale approvata con delibera del Consiglio comunale n. 121 del 30 maggio 2000;</p> <p>Art. 47. Inquinamento elettromagnetico</p> <p>1. Il PS assume come obiettivo prestazionale in materia di inquinamento elettromagnetico quello di minimizzare l'esposizione della popolazione.</p> <p>2. L'obiettivo viene perseguito attraverso il Piano di razionalizzazione delle emissioni elettromagnetiche (PREE) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 240 del 23 luglio 2003 ed ai suoi periodici aggiornamenti nonché garantendo un periodico diffuso controllo degli impianti esistenti e la diffusione dei risultati degli stessi.</p> <p>Art. 48. Inquinamento atmosferico</p> <p>1. Il PS assume l'obiettivo di contenere entro i limiti di legge i livelli di inquinamento atmosferico.</p> <p>2. L'obiettivo viene perseguito:</p> <p>a) assicurando l'operatività dei monitoraggi;</p> <p>b) attraverso misure di controllo degli scarichi in atmosfera sia delle aziende che dei sistemi di riscaldamento civili;</p> <p>Art. 49, la verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche; in particolare le aree interessate da nuove edificazioni in attuazione dei RU sono verificate sotto il profilo del comfort acustico mediante la presentazione obbligatoria di una valutazione di clima acustico.</p>	A
3.3.1 Lo statuto dell'acqua (Vulnerabilità degli acquiferi)	<p>Il PS per gli interventi che ricadono in aree sensibili di classe 2 prevede:</p> <p>Art. 54, azioni volte alla limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti dovute a attività antropiche.</p>	A
3.3.2 Lo statuto dell'acqua (Pericolosità idraulica)	<p>Il PS per gli interventi che ricadono in area con classe di pericolosità irrilevante prevede all'Art. 61 che non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.</p>	A
3.3.3 Lo statuto del suolo (pericolosità geologica)	<p>Il PS per gli interventi che ricadono in area con pericolosità geologica bassa, che definisce come situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili, prevede:</p> <p>Art. 68, indagini geognostiche di supporto alla progettazione edilizia</p> <p>Nella parte a nord è localizzata un'area, non interessata da interventi di urbanizzazione, che risulta in classe 3 (media).</p>	A
3.4.1 Lo statuto degli ecosistemi e del	<p>Art. 74. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio delle Colline</p>	A

<p>paesaggio (Sistema di Paesaggio delle Colline Sabbiose)</p>	<p>Sabbiose e relativi Sottosistemi</p> <p>1. Il PS assume quali obiettivi per l'intero Sistema di Paesaggio delle Colline Sabbiose:</p> <p>a) incrementare la consistenza della vegetazione autoctona, operando con modalità differenziate negli impluvi e nei versanti ed ove possibile in contiguità con l'attuale distribuzione delle compagini boschive;</p> <p>b) assicurare il mantenimento di un elevato livello di qualità delle relazioni percettive tra insediamenti, antichi e recenti, e contesto paesaggistico, tenendo conto della particolare rappresentatività e tipicità di questo Sistema di Paesaggio;</p> <p>c) incrementare la presenza delle colture arboree, in particolare di olivo, sui ripiani e in generale vicino agli edifici, storici e non, allineati o sparsi lungo i crinali, contrastando i fenomeni di espansione dei seminativi e delle aree incolte;</p> <p>d) tutelare i terrazzamenti e le sistemazioni agrarie tradizionali;</p> <p>e) estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità.</p> <p>2. Nel Sottosistema dello Sperone di Siena vengono perseguiti i seguenti obiettivi specifici:</p> <p>a) promuovere un progetto unitario di riqualificazione dello spazio suburbano, inteso come area di pertinenza paesistica e basamento figurativo della cinta muraria, in una logica di complementarietà con il sistema delle aree verdi interne alle mura;</p> <p>b) prevedere nuove aree di trasformazione integrata esclusivamente in aderenza o prossimità di insediamenti compatti esistenti, curando in particolare la qualità percettiva delle fasce di contatto con il territorio rurale;</p> <p>c) incentivare la riconversione colturale dei seminativi e dei vigneti in pendenza, la manutenzione degli assetti agricoli, la eliminazione degli incolti;</p> <p>d) promuovere attività compatibili con gli assetti edilizi e paesaggistici delle valli verdi interne alle mura;</p> <p>e) contribuire a evidenziare il passaggio dalla collina sabbiosa a quella argillosa (Malamerenda).</p> <p>Art. 78. La disciplina per il Sistema dei Paesaggi delle Colline Sabbiose</p> <p>1. Nel Sistema dei Paesaggi delle Colline Sabbiose, le aree di trasformazione integrata che interessano suoli non urbanizzati sono da prevedersi esclusivamente:</p> <p>a) nel Sottosistema dei Crinali delle strade Massetana e Grossetana; le addizioni edilizie sono da realizzarsi in contiguità ad insediamenti esistenti, ed attraverso un controllo rigoroso della intervisibilità con il centro urbano di Siena;</p> <p>b) nel Sottosistema dei Crinali dell'Osservanza, Vignano e Santa Regina; le addizioni edilizie sono da realizzarsi in aree legate da debole intervisibilità con il centro urbano di Siena, prossime ad aree urbanizzate compatte già esistenti e selezionando siti che non presentino tessiture agrarie di pregio.</p>	
--	---	--

	<p>2. Le aree di trasformazione integrata sono realizzate in coerenza con le indicazioni di cui al co. 3 del precedente art. 76.</p> <p>3. In alternativa o a completamento delle misure di compensazione ambientale di cui al precedente comma, possono essere realizzati, in misura stabilita dal RU, operazioni di manutenzione e restauro di paesaggi agrari tradizionali, da rendere fruibili al pubblico.</p> <p>4. In considerazione della eccezionale qualità paesaggistica dei luoghi, nonché della frammentazione della struttura aziendale, nei Sottosistemi dello Sperone di Siena, dei Crinali di Belcaro, Agostoli e Monastero, nonché in quello dei Crinali dell'Osservanza, Vignano e Santa Regina è esclusa la possibilità di realizzare nuove residenze rurali attraverso i PMAA.</p> <p>5. Nei Sottosistemi dei Crinali delle strade Massetana e Grossetana ed in quello delle Colline del Bozzone è ammessa la realizzazione di residenze rurali e annessi agricoli la cui necessità sia dimostrata attraverso un PMAA; i nuovi edifici sono da collocare in aderenza ad edifici od aggregati esistenti.</p> <p>6. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nel sistema dei Paesaggi delle Colline Sabbiose assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:</p> <p>a) incremento della consistenza della vegetazione autoctona, in specie negli impluvi;</p> <p>b) incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;</p> <p>c) sostituzione delle recinzioni murarie con siepi ed alberature con esclusione delle recinzioni facenti parte del patrimonio storico. Gli elementi di verde dovranno essere scelti tra specie autoctone. Il RU disciplina le modalità di messa a dimora delle siepi al fine della eventuale salvaguardia della proprietà;</p> <p>d) manutenzione e risarcimento delle sistemazioni agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti);</p> <p>e) articolazione delle superfici coltivate con vigneti a maglia larga, perseguendo una dimensione dei campi inferiore a 5 ha;</p> <p>f) riconversione colturale dei seminativi e dei vigneti in pendenza.</p> <p>7. Gli interventi di ripristino o restauro ambientale che interessano il Sistema dei Paesaggi delle Colline Sabbiose, promossi da soggetti pubblici e privati, assumono come azioni prioritarie l'eliminazione degli incolti nelle aree limitrofe agli insediamenti storici murati, nonché gli interventi di cui al precedente co. 6.</p>	
<p>3.5.1 Lo statuto della città e degli insediamenti (Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto)</p>	<p>Art. 84. Obiettivi per il Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto</p> <p>1. Il Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto comprende gli insediamenti nati nel dopoguerra intorno alla città consolidata, nonché le principali frazioni che, a partire dagli anni Cinquanta, hanno registrato uno sviluppo incrementale delle aree urbanizzate e della popolazione.</p> <p>2. Sono compresi in questo sottosistema i quartieri di Acquacalda, Petriccio, Vico Alto, San Miniato, Poggiarello, Scacciapensieri, viale Bracci e le frazioni di Taverne d'Arbia e Isola d'Arbia.</p>	<p>A</p>

	<p>3. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ricucire, completare e riqualificare i tessuti esistenti sia attraverso la progettazione delle aree libere sia con l'inserimento di nuove quote di edificato in aderenza o prossimità agli attuali perimetri urbani;</li> <li>b) perseguire l'incremento del rango urbano delle frazioni di Taverne d'Arbia e di Isola d'Arbia, utilizzando una pluralità di strumenti quali la previsione di addizioni residenziali e di nuovi servizi di base (anche in coordinamento con i comuni limitrofi), la collocazione di servizi di pregio, il rafforzamento degli insediamenti produttivi, il completamento della rete viaria, il rafforzamento del TPL e l'incremento delle connessioni basate su parchi territoriali;</li> <li>c) creare o valorizzare luoghi centrali sia attraverso la progettazione o riprogettazione degli spazi pubblici, sia attraverso il miglioramento della qualità degli arredi urbani e delle urbanizzazioni;</li> <li>d) potenziare l'offerta abitativa, con particolare ricorso a tipologie edilizie che garantiscano una maggiore articolazione della struttura sociale;</li> <li>e) arricchire il mix funzionale tramite l'insediamento di nuove funzioni pregiate e il potenziamento di quelle esistenti;</li> <li>f) allontanare le funzioni incompatibili o incongruenti;</li> <li>g) favorire la sostituzione di quote di edificato di bassa qualità;</li> <li>h) migliorare i livelli di mobilità attraverso una migliore separazione dei flussi veicolari (di attraversamento, di penetrazione) e lo sviluppo della intermodalità;</li> <li>i) potenziare la rete del trasporto pubblico assicurando i collegamenti tra i parcheggi scambiatori e le aree di destinazione, tenendo conto delle possibili forme di intensificazione e riorganizzazione del TPL su ferro;</li> <li>j) realizzare parchi territoriali con funzione di connettivo tra gli insediamenti compatti ed a servizio dell'intera comunità senese.</li> </ul> <p>Art. 101. Disciplina del Sottosistema dell'Urbanizzato Compatto</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Il RU specifica le aree in cui sono previsti aumenti di cubatura nel caso di interventi di recupero che prevedano la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti.</li> <li>2. Nelle aree perimetrate come PCI o nelle nuove espansioni si prevedono forme di convenzionamento che assicurino la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria.</li> <li>3. Il RU e il PGTU, nell'ambito delle loro attribuzioni, individuano le nuove fermate della metropolitana leggera, le aree per la sosta in prossimità dei nodi delle reti del TPL, i nuovi parcheggi scambiatori e le modalità di collegamento tra questi e le aree di destinazione. <ul style="list-style-type: none"> <li>4. Sono da istituirsi i parchi rurali di Vico Alto, con funzione di collegamento tra San Miniato e Vico Alto, di Torre Fiorentina, con funzione di collegamento tra Vico Alto e Stellino-Viale Sclavo, il Parco delle Coste, connesso al Petriccio, e il Parco dell'Arbia, con funzione di collegamento tra Isola e Taverne.</li> </ul> </li> <li>5. Nelle aree di trasformazione e negli insediamenti esistenti</li> </ul>	
--	--	--



	devono essere individuate aree con caratteristiche di centralità che valorizzino l'identità dell'insediamento e migliorino la qualità dei rapporti sociali, attraverso la progettazione o riprogettazione degli spazi pubblici e il miglioramento della qualità degli arredi urbani e delle urbanizzazioni.	
4 Vincoli		
4.1 Vincolo Beni paesaggistici	Il PCI comprende, per la quasi totalità della sua estensione, un'area sottoposta a vincolo Beni Paesaggistici, art.134 c.1 lett.a) del D.lgs 42/2004 (ex L.1497/39), così come individuata nel:  DECRETO MINISTERIALE 14 maggio 1956  "Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante l'abitato di Siena, sita nell'ambito del comune di Siena".	M
4.2 Vincolo Beni culturali	Villa Gori (Park Hotel), con il suo giardino storico, è inoltre sottoposta a vincolo Beni Culturali, art.10 D.lgs 42/2004 (ex L.1089/39).	A

## SEZIONE VIII – Fattibilità

### 8.1 Fattibilità Tecnica

L'intera area di previsione fa parte della classe 1 di pericolosità idraulica, pertanto si attribuisce I.1 a tutti gli interventi in oggetto.

Relativamente all'aspetto della vulnerabilità degli acquiferi, una piccola porzione della previsione corrisponde alla classe 2 di sensibilità degli acquiferi, dovuta alla presenza di depositi eluvio-colluviali. In fase di Piano Attuativo occorrerà verificare per prima cosa se la superficie di concentrazione volumetrica è compresa nel perimetro suddetto. Nel caso che fosse previsto un volume interrato all'interno della classe 2 di sensibilità degli acquiferi occorrerà accertare con indagini dirette e misure piezometriche la litologia presente e l'eventuale presenza della falda.

Relativamente all'aspetto della pericolosità geomorfologica la zona è compresa in gran parte nella classe 2, ad eccezione di 4 aree che, a causa della notevole pendenza, rientrano nella classe 3 (PFE). Tali zone risultano sovrapporsi a previsioni edificatorie anche di notevole entità, pertanto si attribuisce una fattibilità G.3, le cui prescrizioni sono dettagliate nelle schede che riguardano ogni singolo intervento. Solo in un caso l'area PFE corrisponde ad una destinazione d'uso a verde, per cui si ritiene adeguato attribuire una fattibilità G.1.

Dal punto di vista della pericolosità sismica, tutta l'area è compresa all'interno della classe 3, pertanto per gli interventi di maggiore impatto si prescrive l'esecuzione di una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche al fine di valutare il contrasto di rigidità sismica tra i terreni di copertura e bedrock sismico (S.3). Per gli interventi compresi in fattibilità geomorfologica G.2 si attribuisce fattibilità sismica S.2, mentre per gli interventi compresi in fattibilità geomorfologica G.1 si attribuisce fattibilità sismica S.1.

### 8.2 Fattibilità Giuridico-Amministrativa

Non sono emerse problematiche che possano inficiare la fattibilità in quanto le procedure sono quelle previste dalla LR 1/05.

### **8.3 Fattibilità Economico-Finanziaria**

A seguito della Delibera CC n° 285 del 10/09/2008 è stato approvato per il Piano Complesso di Intervento "Parco Scientifico Tecnologico" l'Atto di Indirizzo politico-amministrativo ai sensi dell'art.42 del D.lvo 267/2000; sulla base di quest'ultimo è stato emesso bando pubblico (approvato con Delibera di GC n° 324 del 15/10/2008) per la selezione dei soggetti privati interessati a partecipare al PCI. A seguito dell'espletamento delle procedure di gara (con scadenza 28/11/2008 e successivo esame della Commissione appositamente nominata), gli esiti di quest'ultimo sono confluiti in Atto Dirigenziale n° 324 del 15/10/2008. I soggetti selezionati hanno fornito le capacità economiche e le garanzie necessarie richieste dall'Avviso anzidetto.

## **SEZIONE IX – Procedura di valutazione dei PCI ed individuazione delle forme di partecipazione**

La presente sezione è stata redatta al fine di coordinare le procedure di deposito, pubblicità e partecipazione stabilite dalla LR 1/2005, oltre che dal DPGR 4R/2007 per la Valutazione Integrata e dalla LR 10/2010 per la Valutazione Ambientale.

Il percorso partecipativo previsto in fase di redazione della documentazione per la valutazione preliminare è stabilito ai sensi dell'art.12 del Regolamento Attuativo della L.R.1/05 n.4/R, di cui al D.P.G.R. del 9.02.2007 e dagli art.8 e 25 della LR 10/2010 per la Valutazione Ambientale; esso si articola in due fasi distinte e risulta già in parte espletato nella fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico. Difatti, risulta utile specificare che i PCI rappresentano parti integranti del PS e del RU, afferenti ad "*Aree a Trasformazione Integrata*", ossia aree cruciali per le strategie di sviluppo del territorio. In particolare, l'*ATI 1 – Parco Scientifico Tecnologico*, rappresenta un perno fondamentale delle trasformazioni a nord della Città di Siena, destinata, nel breve periodo, ad interventi di restauro, risanamento conservativo e nuova edificazione e, nel medio lungo periodo, a consistenti interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica finalizzati alla configurazione di un organismo urbano in gran parte diverso dal precedente, in linea con altrettanti atti di indirizzo politico-amministrativi assunti dall'Amministrazione Comunale di Siena che ha deciso di affiancare al processo, *in itinere*, di redazione del primo Regolamento Urbanistico la possibilità di attuare alcune delle aree di trasformazione integrata (ATI) individuate dal Piano Strutturale. Coerentemente con questi obiettivi di carattere generale, in fase di PS e di RU è stato previsto che l'intervento sarà attuato tramite PCI.

La prima fase di attività informativa, riferita al RU di cui il PCI è parte integrante, svoltasi a partire dal 2008, cui è dedicato apposito spazio nel sito web del Comune di Siena nella sezione "Casa della Città", si è sviluppata con riferimento ai PCI, attraverso i seguenti canali di comunicazione:

- Comunicazione esterna sui PCI (Parco scientifico e Tecnologico; Centro sportivo polivalente; Polo Abbadia-Renaccio) il 24/11/2008 presso l'Auditorium Confesercenti
- Incontro con il Sindaco e la Giunta Comunale per discussione scelte da operare nel R.U. (17/12/2008);
- Incontro "la città in trasformazione" illustrazione del tema della polarizzazione e riequilibrio (26/06/2009);
- Incontro con i Capigruppo e i Presidenti delle Circoscrizioni con illustrazione dei principi che hanno portato alla individuazione delle aree di trasformazione (16/09/2009);
- Comunicazione esterna - partecipano il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica - 9 luglio 2009 - Auditorium Confesercenti
- Incontro con le associazioni ed enti operanti nel territorio;
- Incontro con i cittadini extra moenia - 15 luglio 2009 - Palazzo Patrizi
- Incontro con gli ordini professionale;

Gli strumenti della comunicazione attivati in tale ambito sono:

- Campagna di manifesti delle dimensioni 6x3 mt. disposti nei punti di maggiore visibilità della città
- Manifesti 140x100 cm affissi negli spazi appositi in modo omogeneo nel territorio, oltre a cartoline informative distribuite nei punti di maggiore affluenza di pubblico (uffici pubblici, circoscrizioni ecc..)
- Pubblicazione di articoli informativi sulle attività del R.U. nella rivista ufficiale del Comune di Siena "La Balzana" n. 1 dell'aprile 2008, n 3. del dicembre 2008 e nel n 2 dell'agosto 2009.
- Sportello Telematico "Casa della Città"
- Info Points/Urban Center "Casa della Città" localizzati presso Palazzo Patrizi (Via di Città)
- diffusione di comunicati stampa, articoli sui quotidiani locali, notizie sui media in genere
- Apertura di un canale diretto con il Garante della Comunicazione (Garante dell'Informazione - Dott. Teodoro Mezzullo - Palazzo Berlinghieri - Piazza del Campo, 7/8)

Nell'ambito della V.A.S. del redigendo RU con Delibera G.C. n. 291 del 20/05/2009, in veste di autorità competente, la Giunta Comunale ha indetto una Conferenza dei Servizi, ai sensi del combinato disposto artt. 14 e ss L. 241/90 e artt. 9 e ss D.L.gs 152/2006, per la consultazione preliminare delle Autorità Ambientali competenti dando atto che a tutti gli adempimenti connessi alla Conferenza possa procedere il Responsabile del Procedimento del Regolamento Urbanistico. Contestualmente alla convocazione della prima seduta, è stato inviato alle Autorità Ambientali competenti il Rapporto Preliminare di Valutazione Ambientale con i relativi allegati. I lavori della Conferenza sono stati conclusi con Atto Dirigenziale ST n° 2704 del 10/11/2009.

La seconda fase di attività informativa, specificatamente riferita ai PCI interessa in modo più specifico, le autorità competenti in materia ambientale alle quali saranno trasmessi: il documento di valutazione iniziale ed il rapporto ambientale preliminare per l'espressione di pareri, apporti, dati utili ed informazioni necessarie alla predisposizione del PCI.

Lo schema proposto, conforme al disposto combinato delle leggi di riferimento, è volto a garantire la partecipazione ed al contempo a razionalizzare la procedura contenendo, ove possibile (come indicato dagli stessi atti normativi citati), i tempi amministrativi:

- 1) Atto di Avvio del Procedimento del PCI completo del documento di Valutazione Iniziale (articoli 5 e 6 del DPGR 4/r 2007) e del Rapporto Ambientale Preliminare ai fini della VAS (art. 23 e 24 della LR 10/2010). I documenti di Valutazione, ai sensi del combinato disposto delle leggi in materia, sono redatti dalla Direzione Urbanistica in qualità di struttura di supporto tecnico-istruttorio del soggetto Procedente (come previsto dalla Delibera G.C. n.170 del 08/04/2009). L'atto di avvio del procedimento ed i documenti di valutazione preliminare sono formalmente deliberati dalla Giunta Comunale di Siena e trasmessi agli Enti e alle Autorità individuate con la stessa delibera;
- 1) Informazione sull'avvio di formazione del PCI e relative valutazioni sul Sito Internet del Comune e tramite affissione all'Albo Pretorio;
- 2) Acquisizione dei contributi in fase di Conferenza di Servizi dagli Enti e dalle Autorità individuate;
- 3) Redazione della Valutazione degli Effetti Attesi e Rapporto Ambientale, della Relazione di Sintesi e Sintesi non Tecnica con i contenuti di cui all'art.10 comma 1 del D.P.G.R. 4R/2007 e con i contenuti di cui all'art.24 della LR 10/2010;
- 4) Indizione, da parte del Comune di Siena, di incontro con la Circoscrizione;
- 5) Indizione, da parte del Comune di Siena, di incontro pubblico con la cittadinanza intera;
- 6) Adozione del PCI: agli atti da adottare saranno allegati la Relazione di Sintesi al fine della Valutazione Integrata, il Rapporto Ambientale, il Rapporto del Garante della Comunicazione;
- 7) Pubblicazione da parte del Comune di Siena di un avviso sul BURT e messa a disposizione del pubblico e delle associazioni della documentazione di piano conformemente al combinato disposto dell'art. 17 comma 2 della L.R. 1/2005 e dell'articolo 25 della LR 10/2010;
- 8) Ai sensi dell'art. 17 commi 2 e 3 della L.R. 1/2005 e dell'art. 8 comma 6 della LR 10/2010 entro il termine di 60 giorni chiunque può prendere visione della documentazione depositata e

presentare proprie osservazioni anche fornendo nuovi o ulteriori elementi conoscitivi e valutativi;

- 9) Istruttoria dell'Autorità Competente relativamente al procedimento di VAS, in collaborazione con l'Autorità Procedente, ai sensi dell'art. 26 della LR 10/2010;
- 10) Espressione di parere motivato da parte dell'Autorità Competente relativamente al procedimento di VAS, anche in relazione alle controdeduzioni redatte per il RU;
- 11) **Eventuale revisione del Piano, alla luce del parere espresso, da parte dell'Autorità Procedente in collaborazione con l'Autorità Competente;**
- 12) Ai sensi dell'art. 17 comma 4 e dell'art. 27 della LR 10/2010 il piano ed il rapporto ambientale, insieme con relazione di sintesi ed il parere motivato e la documentazione acquisita nell'ambito della Consultazione, è trasmesso all'organo competente all'approvazione del piano;
- 13) Approvazione del PCI;
- 14) Pubblicazione sul BURT a cura del Comune di Siena conforme al disposto combinato dell'art. 17 comma 6 della L.R. 1/2005 e dell'art. 28 della LR 10/2010;
- 15) Informazione sul sito Internet del Comune di Siena;
- 16) Monitoraggio degli effetti derivanti dal Piano Complesso di Intervento.